Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

Aanhangsel van de Handelingen

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1338

Vragen van het lid **Bashir** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de dreigende kaalslag in de huursector in Rotterdam* (ingezonden 4 december 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 1 februari 2016). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2015–2016, nr. 979.

Vraag 1
Wat is uw reactie op het bericht dat de gemeente Rotterdam de omvang van de sociale huursector wil verminderen met 20.000 woningen, door sloop of grondige renovatie waardoor de huurprijs boven de liberalisatiegrens uit zal komen? Bent u betrokken bij deze plannen? Is er met u overleg gevoerd?[1]

Antwoord 1
Ik heb de concept-woonvisie van de gemeente Rotterdam ontvangen en er kennis van genomen dat Rotterdam deze medio 2015 voor consultatie heeft opengesteld. Het is niet mijn rol om inhoudelijk op de plannen te reageren. In het kader van de herziene Woningwet is het aan de gemeente om een woonvisie op te stellen en dit met lokale partijen af te stemmen. Volgens informatie van de gemeente Rotterdam zal de woonvisie hierna nog in de gemeenteraad worden besproken. Vervolgens is het aan de in Rotterdam werkzame corporaties om naar redelijkheid bij te dragen aan het beleid zoals opgenomen in de vastgestelde woonvisie. Vervolgens worden er prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, corporaties en huurders.
In de concept-woonvisie heeft de gemeente Rotterdam opgenomen om in de periode tot 2030 36.000 woningen in het midden- en hoge segment toe te voegen door 26.000 nieuwbouwwoningen toe te voegen (huur en koop) en voor 10.000 bestaande goedkope huurwoningen een meer marktconforme huur te vragen, zodat deze in het middensegment kunnen worden verhuurd. Daarnaast is in de concept-woonvisie beoogd dat 10.000 goedkope huurwoningen worden gesloopt.
De gemeente Rotterdam kiest in de concept-woonvisie voor een afbakening van middenhuur bij een maandhuur van € 618,24, de hoogste aftoppinggrens. Daarbij wordt het segment € 618,24 – € 710,68 het lage middensegment genoemd. De 20.000 genoemde woningen worden niet allemaal boven

[1] http://www.rijnmond.nl/nieuws/27-11-2015/rotterdam-wil-20-duizend-minder-sociale-huurwoningen

ah-tk-20152016-1338
ISSN 0921 - 7398
’s-Gravenhage 2016

de liberalisatiegrens gebracht, maar blijven voor een deel beschikbaar voor de inkomensdoelgroep van corporaties. In de concept-woonvisie zijn geen streefgetallen per segment (lage middenhuur, hoge middenhuur) geformuleerd. De gemeente Rotterdam heeft mij laten weten van plan te zijn dit bij het maken van de prestatieafspraken nader met partijen in te vullen.

Vraag 2
Hoe verklaart u dat de wethouder in het artikel stelt dat 124.000 huishoudens aanspraak maken op een sociale huurwoning, terwijl volgens de laatste beschikbare gegevens 243.559 huishoudens aanspraak kunnen maken op een huurwoning?[2] Wat zijn uw laatste cijfers? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 2
De gemeente Rotterdam hanteert in de concept-woonvisie het aantal huurtoeslaggerechtigden zoals in de wet is gedefinieerd. Dit is de doelgroep die een beroep kan doen op een woning tot de aftoppingsgrens. Met ingang van 1 januari 2015 geldt voor één- of tweepersoonshuishoudens een aftoppingsgrens van € 576,87 per maand[3]. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens geldt de (hoogste) aftoppingsgrens ad € 618,24 per maand. In totaal zijn dat 124.000 huishoudens. Daarnaast kunnen huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015)[4] een DAEB-woning worden toegewezen op grond van de EU-staatsteunregels. Dit zijn circa 166.700 huishoudens in Rotterdam. Voor inkomens tot € 38.950 (prijspeil 2015)[5] is dit tijdelijk ook mogelijk. Over deze specifieke groep heeft de gemeente Rotterdam geen exacte cijfers. Ter illustratie: het totaal aantal huishoudens in Rotterdam met een inkomen tot € 43.000 betreft circa 201.000 huishoudens.
Desgevraagd duidt de gemeente Rotterdam het in de vraag genoemde aantal van 243.559 huishoudens (2012) als volgt. Gerefereerd wordt aan de Feitenkaart: Inkomensgegevens Rotterdam op deelgemeente- en buurtniveau 2011, gebaseerd op de inkomensgegevens uit het Regionaal Inkomens Onderzoek 2011 van het CBS. Deze Feitenkaart hanteert twee verschillende uitgangspunten: tabellen op basis van het belastbaar inkomen en tabellen op basis van het (fictieve) gestandaardiseerde besteedbare inkomen[6]. In beide benaderingen hanteert men een indeling in quintielen waarbij huishoudens zijn gegroepeerd naar 20%-inkomensklassen. Het genoemde aantal van 243.559 correspondeert met de som van de eerste 4 quintielen (80 procent van het aantal huishoudens). Het gestandaardiseerde besteedbare inkomen wordt door het Rijk noch door de gemeente gebruikt om de doelgroep voor sociale huurwoningen te bepalen.
De gegevens ter zake zijn beschikbaar via de site van de gemeente: http://www.rotterdam.nl/aandachtsgroepenvolkshuisvestingsbeleid

Vraag 3
Vindt u het wenselijk dat ondanks de toename van het aantal mensen dat in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, de gemeente Rotterdam voornemens is het aantal betaalbare huurwoningen fors te verminderen? Bent u van mening dat het aantal sociale huurwoningen in Rotterdam niet mag afnemen vanwege de behoefte aan goedkope en betaalbare huurwoningen van mensen met een laag- en middeninkomen, maar ook vanwege de groeiende stroom vluchtelingen met een verblijfsvergunning die over een aantal jaren (nog) niet terug kunnen naar het land van herkomst?[7]

---

[2] Inkomensverdeling Rotterdam, 2012
[3] Per 1 januari 2016 is de lage aftoppingsgrens € 586,68 en de hoge aftoppingsgrens € 628,76.
[4] Per 1 januari 2016 is dit verhoogd naar € 35.739.
[5] Per 1 januari 2016 is dit verhoogd naar € 39.874.
[6] Het gestandaardiseerde besteedbare inkomen is het besteedbare inkomen gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden. Met behulp van equivalentiefactoren worden alle huishoudens herleid tot het inkomen van een eenpersoonshuishouden. Het is een theoretische exercitie om de vergelijkbaarheid op basis van welvaartniveaus van huishoudens onderling tussen gemeenten mogelijk te maken.
[7] http://www.nibud.nl/consumenten/inkomen-fors-lager-voor-kwart-van-de-nederlanders/

Antwoord 3
Ik vind het wenselijk dat lokaal een afweging wordt gemaakt over het aanbod van sociale huurwoningen, zowel op de korte als op de (middel)lange termijn. De concept-woonvisie van de gemeente Rotterdam formuleert een verandering in de woningvoorraad op lange termijn, waarbij de ambitie van de gemeente Rotterdam is dat een deel van de goedkope sociale voorraad afneemt om ruimte te creëren voor de verwachte behoefte aan middeldure huurwoningen in 2030. Deze toekomstambitie laat onverlet dat de gemeente Rotterdam met de corporaties afspraken maakt over de benodigde voorraad om te voldoen aan de vraag naar huisvesting op korte termijn. Het gaat hierbij om de vraag naar passende woningen voor de inkomensdoelgroepen en de huisvesting van vergunninghouders. In het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom is ondermeer een tijdelijke subsidieregeling toegezegd, op basis waarvan verhuurders de komende vijf jaar woonruimte kunnen aanbieden voor gezamenlijke bewoning, opdat de uitstroom uit de AZC's versnelt. Dit is nadrukkelijk een tijdelijke oplossing voor de komende jaren; daarna zou dit type woonruimte weer onder reguliere voorwaarden als sociale huurwoning kunnen worden verhuurd.

Vraag 4
Wat zijn de gevolgen van een afname van 20.000 sociale huurwoningen voor de Rotterdamse wijken, waar mensen met een laag inkomen worden geweerd op grond van de Rotterdamwet, en wat betekent dit voor wijken en de regio waar de Rotterdamwet niet geldt? Kunt u uw antwoord toelichten?[8]

Antwoord 4
De Rotterdamwet is sinds 2006 van toepassing in de wijken Carnisse, Hillesluis, Tarwewijk en Oud-Charlois, vanaf 2010 ook in Bloemhof en sinds 2014 in delen van Delfshaven. In totaal gaat het om ongeveer 21.000 woningen, grotendeels op Rotterdam-Zuid, waar niet-werkenden zonder woonduur in het genoemde gebied geen huisvestingsvergunning voor krijgen, met een maximum van 20 jaar. De gemeente moet monitoren waar personen die geweigerd worden terechtkomen en of de slagingskansen van woningzoekenden afnemen. Uit de Evaluatie effecten Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek («Rotterdamwet») van de Universiteit van Amsterdam uit 2015 blijkt dat de bedoelde groep zich voornamelijk verspreidt over andere wijken van Rotterdam en beperkt ook elders in de regio huisvesting vindt. Indien de problematiek zich concentreert in andere wijken, kunnen ook daar gebieden of straten onder de Rotterdamwet vallen. In de wet is bepaald dat de slagingskansen op regionaal niveau gegarandeerd moeten zijn, dus niet uitsluitend binnen Rotterdam.
De in de concept-woonvisie genoemde sloopopgave van de goedkope voorraad van 10.000 woningen, betreft vooral Rotterdam-Zuid, conform de afspraken in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ). De 10.000 woningen waar meer marktconforme huren worden gevraagd, liggen verspreid over de stad, voor een deel op Rotterdam-Zuid en in de ring rond de binnenstad. Na vaststelling van de woonvisie kan het via prestatieafspraken met de corporaties en huurders nader worden ingevuld.

Vraag 5
Hoe verhoudt de afname van 20.000 sociale huurwoningen alleen al in Rotterdam, zich tot uw uitspraak dat de komende jaren 100.000 sociale huurwoningen extra nodig zullen zijn?[9]

Antwoord 5
Ik heb in het debat op 8 oktober 2015 geen eigen visie verwoord over het op korte termijn toevoegen van 100.000 woningen. In het genoemde debat heeft het lid De Vries (PvdA) gesproken over het toevoegen van 100.000 (tijdelijke) woonruimten met het oog op de huisvesting van vergunninghouders en

[8] Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek
[9] Debat Begroting Wonen en Rijksdienst 2016, 7 en 8 oktober 2015, https://zoek.officielebekendmakingen.nl/h-tk-20152016-12-3.html en https://zoek.officielebekendmakingen.nl/h-tk-20152016-12-6.html

anderen die geholpen zouden zijn met bijvoorbeeld het verbouwen van een kantoor of een tijdelijke unit.
In bovengenoemd debat is ook gesproken over de woningbehoefte op de middellange en langere termijn. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in 2015 de woningbehoefte *geraamd* voor 2020 en 2040[10]. Het laat voor drie segmenten de mogelijk te verwachten behoefte zien. Bij de gereguleerde huur gaat het om ongeveer 100.000 woningen in 2020 op een totaalvolume van 2,5 miljoen (situatie in 2010) gereguleerde huurwoningen. Het EIB raamt verder circa een verdubbeling in de vraag naar huurwoningen in de vrije sector: van 340.000 in 2010 naar maximaal 650.000 in 2040. In de koopsector raamt EIB een toename van 20 tot 30%. Rotterdam lijkt in de concept-woonvisie rekening te houden met de behoefteontwikkeling die het EIB schetst: op lange termijn een beperkte groei in de vraag naar de gereguleerde huur en een grotere toename in de vraag naar vrije sectorhuurwoningen en koop.

Vraag 6
Hoe gaat u erop toezien dat huurdersorganisaties en bewonerscommissies als volwaardige partner mee kunnen beslissen of het plan om 20.000 sociale huurwoningen te schrappen door kan gaan?

Antwoord 6
De huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben op verschillende momenten en verschillende manieren inspraak. Ten eerste in de fase waarin de concept-woonvisie voor consultering is opengesteld aan alle betrokkenen in de gemeente, dus ook aan de huurdersorganisaties en bewonerscommissies.
De mede op basis van de consultering aangepaste woonvisie zal vervolgens worden vastgesteld door de gemeenteraad. Op dat moment is het democratisch vastgesteld beleid en zijn de corporaties gehouden naar redelijkheid bij te dragen. Huurders hebben een stem op het moment (jaarlijks) dat de eigen corporatie aan de gemeente aangeeft hoe zij naar redelijkheid bij gaat dragen. Op dat moment geven de huurders een zienswijze. Daarnaast hebben zij een stem in de periode dat er op gemeentelijk niveau prestatieafspraken gemaakt worden: huurders zitten dan als gelijkwaardige partij aan tafel. Mocht zich in de fase van het tot stand komen van prestatieafspraken een conflict voordoen, dan kan elk van de partijen dit voorleggen voor geschilbeslechting.
Conform artikel 55b van de herziene Woningwet moet de corporatie een reglement opstellen waar het gaat om de betrokkenheid van de huurders die het betreft indien de corporatie woongelegenheden wil slopen of ingrijpende voorzieningen wil treffen. Over dit reglement voert de corporatie vooraf overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie.
Mijns inziens zijn er voldoende waarborgen in de wet opgenomen die er voor zorgen dat huurdersorganisaties, bewonerscommissies én huurders die het direct betreft op verschillende momenten hun invloed kunnen aanwenden waar het gaat om sloop of ingrijpend verbeteren.

[10] Investeren in Nederland. Scenariostudies, Economisch Instituut voor de Bouw, 11 maart 2015.